

Rolnummer 775
Arrest nr. 49/95 van 15 juni 1995

A R R E S T

In zake : het beroep tot vernietiging van artikel 16 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen, bekrachtigd bij artikel 90 van de wet van 30 maart 1994 houdende sociale bepalingen, ingesteld door de v.z.w. Wetswinkel.

Het Arbitragehof,

samengesteld uit de voorzitters L. De Grève en M. Melchior, en de rechters H. Boel, J. Delruelle, G. De Baets, A. Arts en R. Henneuse, bijgestaan door de griffier L. Potoms, onder voorzitterschap van voorzitter L. De Grève,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. Onderwerp van het beroep

Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 30 september 1994 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 3 oktober 1994, heeft de v.z.w. Wetswinkel, met zetel te 9000 Gent, Fratersplein 6, beroep tot vernietiging ingesteld van artikel 16 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen, bekrachtigd bij artikel 90 van de wet van 30 maart 1994 houdende sociale bepalingen (*Belgisch Staatsblad* van 31 maart 1994).

II. De rechtspleging

Bij beschikking van 3 oktober 1994 heeft de voorzitter in functie de rechters van de zetel aangewezen overeenkomstig de artikelen 58 en 59 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof.

De rechters-verslaggevers hebben geoordeeld dat er geen aanleiding was om artikel 71 of 72 van de organieke wet toe te passen.

Het bij artikel 74 van de organieke wet voorgeschreven bericht is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 20 oktober 1994.

Van het beroep is kennisgegeven overeenkomstig artikel 76 van de organieke wet bij op 20 oktober 1994 ter post aangetekende brieven.

Memories zijn ingediend door :

- de v.z.w. Solidarités nouvelles, met maatschappelijke zetel te 5000 Namen, rue Notre-Dame 41, bij op 16 november 1994 ter post aangetekende brief;
- de v.z.w. Vlaams Overleg Bewonersbelangen (V.O.B.), met maatschappelijke zetel te 2600 Berchem, Diksmuidelaan 50, bij op 18 november 1994 ter post aangetekende brief;
- de Ministerraad, Wetstraat 16, 1000 Brussel, bij op 5 december 1994 ter post aangetekende brief.

Bij beschikking van 24 november 1994 heeft het Hof de zetel aangevuld met rechter A. Arts, gelet op de inruststelling van een Nederlandstalige rechter van de zetel.

Van de memories is kennisgegeven overeenkomstig artikel 89 van de organieke wet bij op 16 januari 1995 ter post aangetekende brieven.

Memories van antwoord zijn ingediend door :

- de v.z.w. Solidarités nouvelles, bij op 14 februari 1995 ter post aangetekende brief;
- de Ministerraad, bij op 15 februari 1995 ter post aangetekende brief;
- de v.z.w. Wetswinkel, bij op 17 februari 1995 ter post aangetekende brief;
- de v.z.w. V.O.B., bij op 22 maart 1995 ter post aangetekende brief.

Bij beschikking van 24 januari 1995 heeft het Hof de zetel aangevuld met rechter R. Henneuse, gelet op de

inruststelling van een Franstalige rechter van de zetel.

Bij beschikking van 28 februari 1995 heeft de voorzitter in functie vastgesteld dat rechter-verslaggever E. Cerexhe wettig verhinderd was en in die hoedanigheid werd vervangen door rechter J. Delruelle.

Bij beschikking van dezelfde dag heeft het Hof de termijn waarbinnen het arrest moet worden gewezen, verlengd tot 30 september 1995.

Bij beschikking van 5 april 1995 heeft het Hof de zaak in gereedheid verklaard en de dag van de terechtzitting bepaald op 25 april 1995.

Van die beschikking is kennisgegeven aan de partijen en hun advocaten bij op 5 april 1995 ter post aangetekende brieven.

Op de openbare terechtzitting van 25 april 1995 :

- zijn verschenen :

. Mr. P. Lefranc en Mr. A. Pauwels, advocaten bij de balie te Gent, voor de v.z.w. Wetswinkel;

. Mr. M. Dambre, advocaat bij de balie te Gent, voor de v.z.w. V.O.B.;

. Mr. M. Vlies en Mr. C. Nikis, advocaten bij de balie te Brussel, voor de v.z.w. Solidarités nouvelles;

. Mr. D. D'Hooghe, advocaat bij de balie te Brussel, voor de Ministerraad;

- hebben de rechters-verslaggevers H. Boel en J. Delruelle verslag uitgebracht;

- zijn de voornoemde advocaten gehoord;

- is de zaak in beraad genomen.

De rechtspleging is gevoerd overeenkomstig de artikelen 62 en volgende van de organieke wet, die betrekking hebben op het gebruik van de talen voor het Hof.

III. *Onderwerp van de bestreden bepalingen*

1. Overeenkomstig de artikelen 8, § 5, en 9, § 5, van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen kan de Koning, nadat de wetgevende Kamers bij een stemming hebben vastgesteld dat het concurrentievermogen wordt bedreigd, gedurende twee maanden bij een in Ministerraad overlegd besluit bepaalde maatregelen nemen die Hij voor het vrijwaren of het herstellen van het concurrentievermogen nodig acht. Overeenkomstig artikel 10, § 1, 1^o, zijn de maatregelen die de Koning kan nemen onder meer :

« het beperken van het in aanmerking nemen van de factoren die de nominale inkomensgroei van de loontrekkenden bepalen, gepaard gaande met een gelijkwaardige matiging van de inkomens van de vrije beroepen en de zelfstandigen, de sociale uitkeringen, de huurprijzen, de dividenden, de tantièmes en de inkomens uit alle andere beroepsactiviteiten ».

Met toepassing van de procedure waarvan sprake in artikel 8, § 4, van vermelde wet, heeft de federale Regering de wetgevende Kamers gevraagd de vaststelling van de bedreiging van het concurrentievermogen te bevestigen. De betrokken gemotiveerde verklaring werd goedgekeurd door de Kamer van Volksvertegenwoordigers op 20 november 1993 en door de Senaat op 23 november 1993.

Op basis van die vaststelling werd het koninklijk besluit van 24 december 1993 genomen.

2. Artikel 16 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen bepaalt :

« Artikel 1728bis, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

' Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer daartoe berekend en benoemd van de maand voorafgaand aan die van de aanpassing van de huurprijs. '

Artikel 1728bis, vijfde lid, van hetzelfde Wetboek, wordt vervangen door de volgende bepaling :

' Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst is afgesloten.

Voor de overeenkomsten afgesloten vanaf 1 februari 1994, is het aanvangsindexcijfer echter het indexcijfer daartoe berekend en benoemd van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst is afgesloten. ' »

3. Artikel 17 van hetzelfde koninklijk besluit bepaalt :

« Artikel 16 treedt in werking op 1 januari 1994. »

4. Artikel 90 van de wet van 30 maart 1994 houdende sociale bepalingen bepaalt :

« Het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen, wordt bekrachtigd met uitwerking op de datum van zijn inwerkingtreding. »

De bekrachtiging vond plaats overeenkomstig artikel 11 van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen.

IV. In rechte

- A -

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van het beroep tot vernietiging en de tussenkomsten

Verzoekschrift

A.1.1. Het bestreden artikel 16 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 (*Belgisch Staatsblad*, 31 december 1993) werd bij artikel 90 van de wet van 30 maart 1994 (*Belgisch Staatsblad*, 31 maart 1994) bekrachtigd, waardoor die rechtshandeling van de uitvoerende macht kracht van wet heeft gekregen. Het tevens - in ondergeschikte orde - bestreden artikel 90 van de wet van 30 maart 1994 werd bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 31 maart 1994. Het vernietigingsberoep werd derhalve binnen een termijn van zes maanden na de bekendmaking van de wet ingesteld.

Het bestreden artikel 16 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 is ingevolge de bekrachtiging door de wetgever te beschouwen als een wetgevende akte.

De verzoekende partij heeft luidens artikel 3 van haar statuten twee deelwerkingen. De deelwerking « Rechtshulp - Wetswinkel » stelt zich tot doel het bestuderen van het recht, de rechtshulp en de maatschappelijke functie ervan in alle opzichten, en de strijd tegen de discriminatie. De deelwerking « Huurdersbond - Oost-Vlaanderen » stelt zich tot doel het verdedigen van de belangen van de huurder, alsook het realiseren van het recht op wonen met specifieke aandacht voor zwakke bewonersgroepen op de woningmarkt en de strijd tegen discriminatie. Het werkteerrein van de deelwerking « Huurdersbond - Oost-Vlaanderen » valt samen met die provincie. De raad van bestuur kan de werking uitbreiden tot andere provincies. Beide deelwerkingen beogen dit via het ondersteunen van rechtzoekenden, als individu en als groep, als lid van de vereniging of niet, en dit op verschillende manieren, zoals door preventie, juridisch advies, hulpverlening, procesbijstand, vertegenwoordiging, begeleiding, actie, coördinatie, vorming.

De verzoekende partij geeft haar leden wekelijks advies inzake huurproblemen, verzorgt de redactie en de uitgave van het *Huurdersblad* samen met andere huurdersverenigingen, alsook van brochures en boeken in verband met de huurwetgeving. Het maatschappelijk doel van de verzoekende partij is van bijzondere aard en is onderscheiden van het algemeen belang; de concrete activiteiten tonen aan dat dit maatschappelijk doel ook werkelijk op duurzame wijze wordt nagestreefd.

De bestreden maatregelen, die de huurders discrimineren, hebben een rechtstreekse impact op de bepaling van de huurprijs. De huurprijs is een essentieel onderdeel bij een huurovereenkomst. Alle maatregelen die een invloed hebben of kunnen hebben op de hoogte van de huurprijs en op de wijze van bepaling ervan raken zowel de feitelijke situatie als de rechtspositie van de huurder. De bestreden bepalingen raken de huurders derhalve rechtstreeks en ongunstig. Het beroep past duidelijk in het kader van het doel van de verzoekende partij. Het collectief belang is bijgevolg niet beperkt tot de individuele belangen van de leden van de verzoekende partij.

Memorie van tussenkomst van de v.z.w. Solidarités nouvelles

A.1.2. De raad van bestuur van de v.z.w. Solidarités nouvelles heeft op 6 september 1994 overeenkomstig artikel 10, tweede lid, van haar statuten beslist in deze zaak tussen te komen en haar raadslieden opdracht gegeven tot het opstellen van de procedurestukken en de vereniging zonder winstoogmerk te vertegenwoordigen voor de duur van de procedure.

De nieuwe statuten van de tussenkomende partij, aangenomen tijdens de buitengewone algemene vergadering van 19 juni 1993 en bekendgemaakt in de bijlagen tot het *Belgisch Staatsblad* van 28 oktober 1993, bepalen in artikel 2 dat de vereniging tot doel heeft het verantwoordelijk staatsburgerschap van een ieder te bevorderen. Zij zoekt naar middelen om te strijden tegen de uitsluiting op economisch, juridisch en politiek vlak en inzonderheid op het gebied van werkgelegenheid, huisvesting, sociale bijstand, onderwijs en gezondheid. Zij besteedt bijzondere aandacht aan diegenen die door dergelijke vormen van uitsluiting het meest worden

benadeeld, en ijvert ervoor dat allen de rechten zouden hebben die noodzakelijk zijn om ten volle aan het sociale leven deel te nemen. Zij zorgt ervoor dat zij de meest ruime informatie krijgen, stelt hun aangepaste vorming voor en helpt hen zich collectief te organiseren. Daartoe beoogt zij de toenadering, de groepering en de coördinatie van de openbare of private organisaties van Brussel en Wallonië of uit het buitenland, waarvan het doel geheel of gedeeltelijk overeenstemt met dat van de vereniging. De vereniging kan alle handelingen stellen die rechtstreeks of onrechtstreeks met haar doelstelling verband houden.

Aldus blijkt dat het maatschappelijk doel van de tussenkomen partij speciaal gericht is op de strijd tegen de uitsluiting, meer bepaald op het gebied van de huisvesting. Haar doelstelling is van bijzondere aard en is onderscheiden van het algemeen belang. Het maatschappelijk doel is niet beperkt tot de individuele belangen van de leden van de vereniging zonder winstoogmerk. De bestreden bepaling wijzigt artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek, dat betrekking heeft op de indexering van de huurprijzen. Aangezien het maatschappelijk doel van de tussenkomen partij er onder meer in bestaat de uitsluiting op het gebied van de huisvesting te bestrijden, volgt daaruit dat de bepaling waarvan de vernietiging wordt gevorderd, haar maatschappelijk doel kan raken. De tussenkomen partij geeft werkelijk uitvoering aan haar maatschappelijk doel, wat onder meer blijkt uit de deelneming aan de commissie voor de evaluatie van de gevolgen van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, uit de informatievergaderingen over het recht op huisvesting die zij organiseert, uit de opdracht die zij voor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest uitoefent inzake begeleiding, informatie en advies met betrekking tot privé-huisvesting, en uit de erkenning, vanaf 1 juli 1993, door de Franse Gemeenschap als « Service général d'éducation permanente et de promotion socio-culturelle des travailleurs ».

Memorie van tussenkomen van de v.z.w. Vlaams Overleg Bewonersbelangen

A.1.3. Artikel 18 van de statuten van de v.z.w. Vlaams Overleg Bewonersbelangen (V.O.B.) kent aan de raad van bestuur de bevoegdheid toe namens de vereniging in rechte te treden. Tot het indienen van een memorie van tussenkomen, het goedkeuren van het ontwerp van memorie en het machtigen van de raadsman ten einde het V.O.B. te vertegenwoordigen in de procedure voor het Hof, werd besloten in de vergaderingen van 27 oktober en 10 november 1994.

De statuten van de v.z.w. V.O.B. omschrijven in artikel 3 het doel van die vereniging zonder winstoogmerk, dat erin bestaat de aangesloten leden een gemeenschappelijk platform te bieden waarin door onderling overleg bijgedragen wordt tot het optimaliseren van de huisvestingsmogelijkheden en de woonkwaliteit, in het bijzonder van de meest kwetsbare bewoners, in het Vlaamse Gewest en de Vlaamse Gemeenschap. Uitgangspunt van de werking is het « recht op wonen » : het recht te kunnen beschikken over een degelijke woning naar eigen keuze, in een goede woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en er ongestoord te kunnen blijven wonen zolang men het wenst. De vereniging wil haar opdracht realiseren door de aangesloten leden te steunen in hun visie- en werkontwikkeling, hen advies en beheersondersteuning te bieden en hun belangen te behartigen bij de betrokken overheden, de maatschappelijke organisaties en in de relevante bestuursorganen en adviesraden.

Het maatschappelijk doel van het V.O.B. verschilt van het algemeen belang en is niet beperkt tot de individuele belangen van haar leden. De bestreden normen raken rechtstreeks het doel waarvoor het V.O.B. ijvert, namelijk bijdragen tot en optimaliseren van het « recht op wonen », meer bepaald het beschikken over een woning tegen een haalbare prijs. Het V.O.B. streeft die doelstellingen na door middel van concrete en voortdurende activiteiten, onder meer door adviesverlening aan de Vlaamse Minister van Leefmilieu en Huisvesting, de deelneming aan de evaluatiecommissie van de Woninghuurwet, het opstellen van dossiers, het deelnemen aan campagnes en het uitgeven van nieuwsbrieven en soortgelijke activiteiten.

Memorie van de Ministerraad

A.1.4.1. Het beroep tot vernietiging is niet ontvankelijk wegens gebrek aan belang.

A.1.4.2. De vernietiging van het bestreden artikel 16 van het koninklijk besluit van 24 december 1993, bekrachtigd bij artikel 90 van de wet van 30 maart 1994, zal tot gevolg hebben dat de huurprijzen - retroactief - niet meer moeten worden aangepast aan de voordeligere gezondheidsindex, maar aan het hogere indexcijfer van de consumptieprijzen. De vernietiging van het bestreden artikel kan voor de verzoekende partijen dan ook geen voordeel opleveren of een nadeel afwenden. De verzoekende partij doet derhalve niet van het rechtens vereiste

belang blijken.

De verzoekende partij houdt weliswaar voor dat de bestreden regeling heeft nagelaten om ten aanzien van de categorie van de verhuurders in een gelijkwaardige matiging te voorzien als diegene die aan andere categorieën personen, inzonderheid de categorie van de loontrekkenden, is opgelegd. Het beroep is in dit opzicht gericht tegen een impliciete weigering tot het nemen van een wetgevende maatregel. Hiervoor is het Hof niet bevoegd.

A.1.4.3. Het beroep strekt er kennelijk toe de belangen van de huurders in het algemeen te vrijwaren. Er moet rekening worden gehouden met het feit dat de verzoekende partij haar statutair doel pas zeer recent heeft gewijzigd. Vóór 16 mei 1994 behoorde de behartiging van de collectieve belangen van de huurders helemaal niet tot het maatschappelijk doel van de verzoekende partij. Zij had immers essentieel tot doel het bestuderen van het recht, de rechtshulp en de maatschappelijke functie ervan in alle opzichten, alsook het ondersteunen van rechtzoekenden. Ook al kunnen de studie van het huurrecht en de rechtshulp bij huurproblemen tot het maatschappelijk doel worden gerekend en was de verzoekende partij op dat gebied actief, zulks valt niet samen met het opkomen voor de collectieve belangen van de huurders.

Pas op 16 mei 1994 heeft de verzoekende partij haar statuten gewijzigd. Het werkterrein van de deelwerking « Huurdersbond - Oost-Vlaanderen » is evenwel beperkt tot die provincie. De raad van bestuur kan weliswaar het werkterrein uitbreiden, doch het blijkt niet dat zulks reeds is gebeurd. De verzoekende partij heeft als dusdanig niet tot doel op te komen voor de belangen van de huurders, en de bevoegdheid om via de deelwerking « Huurdersbond - Oost-Vlaanderen » op te komen voor de belangen van de huurders is beperkt tot die provincie. De omstandigheid dat zij de belangen van de huurders enkel op lokaal vlak vermag te behartigen, verleent haar niet het belang om wetkrachtige bepalingen aan te vechten waarvan de draagwijdte zich uitstrekt over heel het land. Gezien de recente statutenwijziging, kan de verzoekende partij zich niet beroepen op een duurzame werking, vermits de belangenverdediging van de huurders voorheen niet binnen haar maatschappelijk doel viel en derhalve niet in aanmerking kan worden genomen. Overigens legt zij weinig stukken voor waaruit haar activiteit blijkt.

Memorie van de v.z.w. Solidarités nouvelles

A.1.5. De vernietiging van de bestreden bepaling kan weliswaar tot gevolg hebben dat een nog grotere ongelijkheid ontstaat, doch op de wetgever rust de verplichting die ongelijkheid ongedaan te maken ten gevolge van het gezag van gewijsde van het door het Hof te wijzen arrest.

Memorie van antwoord van de Ministerraad

A.1.6. Om de *sub* A.1.4.2 uiteengezette redenen is het beroep tot vernietiging niet ontvankelijk. Hieruit vloeit noodzakelijk voort dat de tussenkomsten eveneens niet ontvankelijk zijn. In ondergeschikte orde moet worden vastgesteld dat om de redenen uiteengezet *sub* A.1.4.3 de tussenkomende partijen geen rechtstreeks belang hebben bij de vernietiging van de bestreden bepalingen.

Bovendien doen de tussenkomende partijen niet van het rechtens vereiste collectieve belang blijken. Het beroep sterkt er kennelijk toe de belangen van de huurders in het algemeen te vrijwaren. De tussenkomende partijen hebben hun huidig statutair doel pas zeer recent vastgesteld, namelijk op 28 oktober 1993 (publikatie van de statuten van de v.z.w. Solidarités nouvelles) en op 16 juni 1994 (publikatie van de statuten van de v.z.w. V.O.B.). De tussenkomende partijen tonen niet aan dat hun statuten vóór de vermelde data reeds tot doel hadden de belangen van de huurders in het algemeen te vrijwaren. Zij kunnen zich niet beroepen op de krachtens de rechtspraak van het Hof vereiste duurzame werking en op concrete activiteiten in het verleden op het gebied van de bescherming van de huurders. De activiteiten die zij hebben ontplooid vóór de publikatie van hun statuten vielen niet binnen het maatschappelijk doel en kunnen dan ook niet in aanmerking worden genomen.

Memorie van antwoord van de v.z.w. Wetswinkel

A.1.7. Elke maatregel die onmiddellijk een invloed heeft op de hoogte van de huurprijs raakt rechtstreeks het belang van de huurders. De huurprijs, dat is het inkomen van de verhuurder, is immers een uitgave van de huurder. De bestreden maatregel raakt de huurder rechtstreeks en ongunstig, want zonder de aangevochten schending van het gelijkheidsbeginsel zouden de huurprijzen vanaf 1 januari 1994 tot 31 december 1996 aan een matiging worden onderworpen die gelijkwaardig zou zijn aan de matiging van de andere door de wetgever beoogde inkomenscategorieën. De huurder wordt door de bestreden maatregel geconfronteerd met een huurprijsstijging tijdens de bedoelde periode boven de evolutie van de gezondheidsindex, terwijl zijn inkomsten zelf wél aan die matiging onderworpen zijn. De verwerende partij stuurt aan op een paradoxale werking van het gelijkheidsbeginsel; het gelijkheidsbeginsel zou door het Hof volgens de verzoekende partij moeten ingevuld worden door het voorkomen van een nog grotere ongelijkheid. De vernietiging van de bepaling creëert de kans dat nieuwe en voor de verzoekende partij niet langer nadelige wettelijke maatregelen worden genomen.

In tegenstelling met wat de verwerende partij beweert komt de verzoekende partij reeds jarenlang, ook onder de gelding van haar vroegere statuten, effectief op voor de belangen van de huurders. Zulks blijkt onder meer uit de jaarverslagen uit de periode 1989-1993, het verstrekken van huuradvies op diverse plaatsen, ook in andere regio's, de voortrekkersrol bij de oprichting van de nationale koepelorganisatie « De Bond voor het Recht op Wonen », het Vlaams overlegorgaan « Vlaams Overleg van Huurdersverenigingen » en van de v.z.w. Vlaams Overleg Bewonersbelangen, en de deelneming aan tal van door de overheid opgerichte commissies. Die activiteiten tonen aan dat de verzoekende partij opkomt voor de belangen van alle huurders, zowel op provinciaal als op gewestelijk en federaal vlak. Zij is erkend en gesubsidieerd door de Vlaamse Regering. De aanpassing van de statuten en meer bepaald de opsplitsing in twee deelwerkingen is ingegeven door de voorwaarden van het besluit van de Vlaamse Regering van 30 november 1994 houdende de voorwaarden inzake erkenning en subsidiëring van huurdersbonden en een overleg- en ondersteuningscentrum. De verzoekende partij beschikt in haar twee deelwerkingen over het vereiste collectieve belang.

Ten gronde

Verzoekschrift

A.2.1. De verzoekende partij voert twee middelen aan, afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet en van artikel 14 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, artikel 2 van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten en artikel 2 van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten.

In de opdrachtwet van 6 januari 1989 staat de gelijkwaardige matiging van alle inkomens centraal. Artikel 10 van die wet vormt aldus een concretisering van het gelijkheids- en niet-discriminatiebeginsel, dat is vervat in de Grondwet. De maatregelen die krachtens die bepaling kunnen worden genomen in het kader van het behoud van 's lands concurrentievermogen dienen een gelijkwaardige matiging over alle inkomenscategorieën tot gevolg te hebben; aan de bevoegde overheid wordt geen enkele marge verleend om welk onderscheid dan ook tussen de inkomenscategorieën in te bouwen; de vergelijkbaarheid tussen de verschillende inkomenscategorieën is door de wetgever zelf in het leven geroepen.

De bestreden bepalingen schenden in twee opzichten het gelijkheidsbeginsel.

A.2.2. In zoverre uit de combinatie van de artikelen 16 en 17 van het koninklijk besluit van 24 december 1993, ondanks het feit dat duidelijk bepaald is dat de huurmatiging moet ingaan op 1 januari 1994, moet worden afgeleid dat het gezondheidsindexcijfer voor het eerst kan worden berekend voor de maand januari 1994 en bijgevolg dat de opgelegde matiging van de huurprijzen eerst een aanvang kan nemen op 1 februari 1994, schendt artikel 16 het gelijkheidsbeginsel. Doordat de matiging van de huurprijzen eerst vanaf 1 februari 1994 effectief wordt uitgevoerd, ontsnapt een belangrijk aantal lopende huurovereenkomsten, die een huurprijsindexaanpassing telkens doorvoeren in de maand januari, aan de opgelegde matiging. Die huurovereenkomsten worden eerst in januari 1995 onderworpen aan die matiging, met andere woorden een jaar na de matiging van de andere beoogde inkomens. De overige huurovereenkomsten, die voorzien in een huurprijsindexaanpassing na de eerste maand van het jaar, ontsnappen in feite ook aan de opgelegde matiging vanaf 1 januari 1994. Aangezien ingevolge artikel 17 van het koninklijk besluit elke huurprijsindexering vanaf 1 januari 1994 aan de hand van het gezondheidsindexcijfer moet geschieden, en artikel 16 bepaalt dat het nieuwe indexcijfer het gezondheidsindexcijfer is van de maand voorafgaand aan die van de aanpassing van de huurprijs, zou het gezondheidsindexcijfer van de maand december 1993 moeten worden gehanteerd en berekend voor de huurprijsindexaanpassingen die in de loop van de maand januari 1994 moeten plaatsvinden. Desalniettemin weigert de Minister van Economische Zaken het gezondheidsindexcijfer van de maand december 1993 te berekenen. Tegen die weigering heeft de verzoekende partij een annulatie- en schorsingsberoep ingediend bij de Raad van State.

A.2.3. Het middel waarin de tweede schending van het gelijkheidsbeginsel door de bestreden wettelijke bepalingen wordt aangevoerd, bestaat uit vier onderdelen.

a) De lonen in het kader van alle bestaande en nog te sluiten overeenkomsten liggen, behoudens de uitzonderingen bepaald in artikel 5 van het koninklijk besluit van 24 december 1993, volkomen vast. Enkel een evolutie volgens de gezondheidsindex blijft mogelijk. In de periode 1994-1996 is er derhalve geen sprake meer van vrije loonbepaling of loononderhandeling. De mechanismen van sociaal overleg en het marktmechanisme werden tijdelijk uitgeschakeld. Voor huurovereenkomsten, onderworpen aan het indexeringsmechanisme bedoeld in artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek, gesloten vanaf 15 november 1993, wordt daarentegen de huurprijsstijging niet beperkt tot de aanpassing aan de gezondheidsindex. De huurprijzen voor overeenkomsten gesloten na 15 november 1993 en in de periode 1994-1996 blijven volkomen vrij te bepalen. De wetgever had, om de gelijkwaardigheid van de matiging te bewaren, maatregelen moeten nemen waarbij de stijging van de huurprijs naar aanleiding van het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst beperkt werd tot de aanpassing aan de gezondheidsindex.

b) Alle huurovereenkomsten die onder de Woninghuurwet vallen, gesloten vóór of na 15 november 1993, ontsnappen aan de opgelegde matiging door de mogelijkheid voor de verhuurder om de huurprijs periodiek te laten herzien overeenkomstig artikel 7. De wetgever had, om de gelijkwaardigheid van de matiging te bewaren, maatregelen moeten nemen waarbij het recht voor de verhuurder tot huurprijsherziening (lees : verhoging) tijdelijk buiten werking werd gesteld of opgeschort, zowel voor de huurovereenkomsten gesloten vóór als na 15 november 1993.

c) De huurovereenkomsten zoals die voor sociale woningen, die niet vallen onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet, vallen volledig buiten de matiging van de huurprijzen. Voor de huurovereenkomsten betreffende niet-hoofdverblijfplaatsen is de aanpassing van de huurprijs aan de schommelingen van het gezondheidsindexcijfer alleen mogelijk indien de partijen daarin bij overeenkomst hebben voorzien. De verhuurder kan in dergelijke huurovereenkomsten bedingen dat de huurprijs periodiek wordt aangepast volgens een andere parameter. De wetgever had in de sociale en gewone huur maatregelen moeten nemen waarbij de mechanismen tot verhoging van de huurprijs boven de gezondheidsindex tijdelijk buiten werking werden gesteld.

d) De wijziging door artikel 16 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 van de definitie van het nieuwe indexcijfer, waardoor voortaan verwezen wordt naar de aanpassingsmaand in plaats van de maand waarin de huurovereenkomst werd afgesloten, leidt evenzeer tot een schending van het gelijkheidsbeginsel. Die wijziging stelt de handige verhuurder ertoe in staat tot drie maanden na de verjaardag van de jaarlijkse huurprijsaanpassing te wachten alvorens van de huurder die aanpassing te vorderen : dit maakt het mogelijk als nieuw indexcijfer het (hogere) gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan zijn verzoek te hanteren in plaats van het (lagere) gezondheidsindexcijfer voorafgaand aan de verjaardag van de afsluiting van het huurcontract zoals in het vorige stelsel. Die wijziging is evenzeer een schending van het sociaal rechtvaardigheidsprincipe en dus van het gelijkheidsbeginsel, te meer daar de Minister van Economische Zaken zelf heeft toegegeven dat die wijziging het gevolg is van een schrijffout en de Eerste Minister intussen reeds zou hebben voorgesteld de vroegere definitie te hernemen. Niettemin werd die wijziging zonder enige discussie bekrachtigd bij artikel 90 van de wet van 30 maart 1994.

Memorie van tussenkomst van de v.z.w. Solidarités nouvelles

A.3.1. De tussenkomende partij voert drie middelen aan, afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

A.3.2. Luidens het eerste middel schendt artikel 16 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen, bekrachtigd bij artikel 90 van de wet van 30 maart 1994, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, bij ontstentenis van maatregelen om de huurprijzen te blokkeren en dit in een dubbel opzicht.

a) Bij ontstentenis van enige bepaling tot blokkering van de huurinkomsten belet niets een verhuurder, in de loop van de jaren 1994, 1995 en 1996, een nieuw huurcontract te sluiten, met een nieuwe huurder, tegen een hogere huurprijs dan die welke op hetzelfde goed (waarin geen verbeteringen zijn aangebracht) betrekking had in 1993, verhoogd met de index.

b) Niets belet de verhuurders een substantiële verhoging van de huurprijs te verkrijgen boven een gewone indexering, hetzij in de loop van het contract ter gelegenheid van een herziening van de huurprijs (op basis van artikel 7 van de wet betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats of artikel 6 van de wet op de handelshuur), hetzij na het verstrijken van de lopende overeenkomst, ter gelegenheid van het sluiten van een nieuw contract met dezelfde huurder en betreffende hetzelfde verhuurde goed.

A.3.3. Luidens het tweede middel schendt artikel 16 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen, bekrachtigd bij artikel 90 van de wet van 30 maart 1994, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, vanwege de wanverhouding in de indexeringsstelsels, en dit in verschillende opzichten.

a) Bij artikel 2 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 wordt een dubbele regel inzake de indexeringsindex ten aanzien van de werknemers ingevoerd : de gezondheidsindex moet in aanmerking worden genomen, wat op zich reeds een vertraging van het tempo van de loonindexeringen meebrengt, en voor de aanpassingen op basis van de spilindex, die op een onbepaalde datum gebeuren, heeft de invoering van de koppeling aan de gezondheidsindex tot gevolg dat de aanpassingen met verschillende maanden zullen worden uitgesteld. Inzake de indexeringsindex van de huurprijzen is er geen vertragingseffect, wel een beperkingseffect. Krachtens artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek gebeuren de indexeringen immers op regelmatige tijdstippen (in beginsel eenmaal per jaar op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst). De wetgever heeft aldus geen eenvormige regel inzake de indexeringsindex van de inkomsten opgelegd. Voor dat fundamentele onderscheid bestaat er geen objectieve en redelijke verantwoording; de belangrijke verschillen in toepassing tussen de indexeringsindex van de bezoldigingen en die van de huurprijzen houden, zowel gezamenlijk als afzonderlijk, specifieke discriminaties in tussen de verkrijgers van looninkkomsten en de verkrijgers van huurinkkomsten en tussen de huurders zelf.

b) De invoering van de gezondheidsindex inzake huurprijzen heeft een beperkt toepassingsgebied door de koppeling aan artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek. Krachtens de tekst zelf van die bepaling geldt deze slechts in zoverre de huurovereenkomst ofwel een clausule tot aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud bevat (dit geldt met name voor alle niet-specifiek geregelde huurovereenkomsten, de handelshuur en de pacht), ofwel niet specifiek een dergelijke aanpassing uitsluit (dit geldt met name voor de huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats krachtens artikel 6 van de wet ter zake); artikel 1728bis verbiedt immers geenszins de huurprijs aan te passen, rekening houdend met een ander element dan de evolutie van de kosten van levensonderhoud. De desbetreffende bepaling geldt evenmin voor de sociale huisvesting. Het koninklijk besluit van 24 december 1993 ligt aan de basis van een discriminatie tussen de huurders, door het toepassingsgebied van artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek niet uit te breiden tot alle huurprijzaanpassingen.

c) Terwijl het effect van de vertraging van de indexeringsindex van de bezoldigingen vanaf 1 januari 1994 van toepassing is, is het effect van de beperking van de indexeringsindex van de huurprijzen, althans in de feiten, pas een maand later in werking getreden, door het feit dat geen gezondheidsindex met betrekking tot de maand december 1993 is bekendgemaakt. Zulks houdt niet alleen een discriminatie in van de loontrekkenden ten opzichte van de verkrijgers van huurinkkomsten, maar ook een discriminatie tussen de huurders zelf, naargelang die al dan niet onderworpen zijn aan het nieuwe specifieke stelsel van indexeringsindex van hun inkomsten.

d) Door zonder noodzaak de definitie van « nieuwe index » in artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek te wijzigen in die van de maand voorafgaand aan de aanpassing van de huurprijs, in plaats van die van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, roept de bestreden bepaling een nieuwe discriminatie in het leven tussen de huurders. Die kunnen immers het slachtoffer worden van verhuurders die doelbewust de aanpassing van de huurprijs uitstellen om een hogere aanpassing, met terugwerkende kracht, door te voeren.

A.3.4. Luidens het derde middel schendt artikel 16 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen, bekrachtigd bij artikel 90 van de wet van 30 maart 1994, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, bij ontstentenis van sancties inzake huurprijzen.

Thans zijn sancties voorgeschreven - artikelen 92, 93 en 96 van de wet van 30 maart 1994 - voor elke schending van iedere bepaling betreffende de matiging van inkomens beoogd bij het koninklijk besluit ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen, met uitzondering van de huurinkkomsten. Men ziet niet welke de reden van die specifieke vrijstelling zou kunnen zijn. Eens te meer is een discriminatie ingesteld ten voordele van de verkrijgers van huurinkkomsten en ten nadele van de schuldenaars van dergelijke inkomsten, namelijk de huurders.

A.4.1. De tussenkomenende partij ondersteunt de door de v.z.w. Wetswinkel ontwikkelde middelen (A.2.1 - A.2.3).

A.4.2. Wat het eerste middel betreft (A.2.2), dient opgemerkt te worden dat in de praktijk onder meer ten gevolge van de overgangsbepalingen van de wet van 20 februari 1991 en de wet van 29 december 1993 het merendeel van de huurovereenkomsten per 1 januari van elk jaar wordt aangepast aan de stijging van de levensduurte.

A.4.3. Wat het tweede middel (A.2.3), eerste onderdeel (a), betreft, moet worden beklemtoond dat de reële huurprijzen voor niet-sociale woningen volgens gegevens van het Nationaal Instituut voor de Statistiek in de periode december 1993-september 1994 met 2,87 pct. stegen, terwijl de gezondheidsindex slechts met 0,51 pct. (basis : gewoon indexcijfer december 1993) of met 1,96 pct. (basis : berekend gezondheidsindexcijfer december 1993) steeg. Daaruit blijken de ondoeltreffendheid van de genomen maatregelen en de schending van het principe van de gelijke matiging van de verschillende inkomenscategorieën.

Wat het tweede onderdeel (b) betreft, dient te worden opgemerkt dat naast de mogelijkheid van de driejaarlijkse herziening van de huurprijs vanwege een stijging van de huurwaarde (20 pct. bij woninghuur; 10 pct. bij handelshuur) en de huurhernieuwing op grond van nieuwe voorwaarden in de handels huur (welke niet beperkt is tot de gezondheidsindex), vooral de praktijk die erin bestaat dat verhuurders een opzegging betekenen, doch meteen dezelfde huurder de mogelijkheid geven om het gehuurde goed te blijven betrekken tegen een hogere huurprijs, een mogelijkheid is tot huurprijsstijging die aan geen enkele objectieve factor is gekoppeld. Uit een inventarisatie van de huurovereenkomsten geregistreerd bij de huurdersbonden blijkt dat niet minder dan 59,9 pct. van de huurovereenkomsten zonder motivering kunnen worden opgezegd in de matigingsperiode; in al die gevallen zal de verhuurder, zonder motivering, de voortzetting van de verhuring afhankelijk kunnen stellen van een door hem eenzijdig te bepalen en ongelimiteerde huurprijs.

Wat het derde onderdeel (c) betreft, moet erop worden gewezen dat huurovereenkomsten met betrekking tot het huren van een kamer die de huurder niet tot hoofdverblijfplaats dient, het huren van een tweede verblijf, het onderverhuren van een kamer door een vereniging zonder winstoogmerk in het kader van begeleid zelfstandig wonen voor jongeren, het onderverhuren via een sociaal verhuurkantoor en alle huurovereenkomsten waarin niet in een uitdrukkelijke aanpassing aan de kosten van levensonderhoud is voorzien, niet onder de matigingsbepalingen vallen. Die huurprijzen kunnen gekoppeld worden aan een andere index, bijvoorbeeld de goudindex, de ABEX-index, de evolutie van de koers van een vreemde munt, enz. Die huurprijzen kunnen ook op een vast tijdstip worden verhoogd met een vast bedrag; zij kunnen gekoppeld worden aan de omzet, enz. De matiging geldt evenmin voor de sociale woninghuur. De differentiatie van de huurprijs voor een soortgelijke sociale woning geschiedt voornamelijk volgens het inkomen van de huurder, naast een correctie voor het aantal personen ten laste. De jaarlijkse aanpassing geschiedt in functie van het inkomen van de huurder, in het derde jaar voorafgaand aan het jaar van de aanpassing. In 1994 en 1995 zal die aanpassing geschieden volgens de inkomsten van 1991 en 1992, periode waarin er geen inkomensmatiging bestond. De verhoging van het inkomen zal volledig doorberekend worden, zonder enige matiging. De bevoegdheidsverdeling tussen de federale Staat en de gewesten is geen gerechtvaardigde reden voor dat verschil in behandeling van huurders die zich in een objectief gelijke situatie bevinden. De door de wet van 6 januari 1989 opgelegde huurmatiging is van openbare orde; de federale wetgever kan maatregelen van openbare orde uitvaardigen waarvan de werking zich uitstrekt tot de sociale huisvesting. De exclusiviteit van de bevoegdheid van de gewesten in het domein van de huisvesting is slechts schijnbaar.

Wat het vierde onderdeel (d) betreft, vermeldt de tussenkomenende partij enkele cijfervoorbeelden waaruit de perverse effecten van de inmiddels nog niet herstellende « schrijffout » zouden blijken.

Memorie van de Ministerraad

A.5.1. De Ministerraad betwist niet de bevoegdheid van het Hof om uitspraak te doen over het beroep tot vernietiging dat, na de publikatie van de bekrachtigingswet, is zowel tegen de bekrachtigingswet gericht als tegen het bekrachtigde koninklijk besluit.

A.5.2. Het Hof is niet bevoegd om uitspraak te doen over het beroep tot vernietiging in zoverre het steunt op artikel 10, § 1, 1°, van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen, zelfs niet wanneer de schending van die wetsbepaling in samenhang met de aangevoerde schending van de artikelen 10 en

11 van de Grondwet wordt aangevoerd. Overigens is de in de wet van 6 januari 1989 bepaalde gelijkwaardige matiging voor andere inkomens uitsluitend ingegeven door motieven van billijkheid en sociale rechtvaardigheid, die niets uit te staan hebben met het gelijkheidsbeginsel.

De middelen zijn niet uitgewerkt wat betreft artikel 14 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, artikel 2 van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten en artikel 2 van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten; zij zijn niet ontvankelijk in zoverre zij hierop steunen.

A.5.3. Alvorens na te gaan of een bij wettelijke maatregel vastgesteld verschil in behandeling al dan niet is geoorloofd, staat het aan het Hof te onderzoeken of de situaties al dan niet vergelijkbaar zijn. De categorieën huurders en verhuurders vormen geen inkomenscategorieën die, in het licht van het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel, met elkaar vergelijkbaar zijn. Beide categorieën zijn dermate heterogeen, dat de invloed van de door het koninklijk besluit van 24 december 1993 ingevoerde matiging van het reële inkomen op de ene respectievelijk de andere niet kan worden vergeleken. Het gelijkheidsbeginsel is enkel van toepassing op categorieën van personen en niet op categorieën van inkomens.

In zoverre de vergelijkbaarheid van de verschillende inkomenscategorieën door de wetgever zelf, zoals de verzoekende partijen beweren, in het leven zou zijn geroepen, dient te worden opgeworpen dat het middel eigenlijk een schending van artikel 10 van de wet van 6 januari 1989 aanvoert. Het Hof is niet bevoegd uitspraak te doen over de schending van wetbepalingen. Overigens volgt de door die bepaling vooropgestelde loonmatiging voor andere inkomens dan de inkomenscategorie van de loontrekkenden niet uit het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel; zij is ingegeven door motieven van billijkheid en sociale rechtvaardigheid. Zelfs wanneer rekening wordt gehouden met artikel 10 van voormelde wet, kan niet besloten worden tot het bestaan van vergelijkbare inkomenscategorieën. Er bestaat geen vergelijkbaarheid tussen, enerzijds, de categorieën van personen wier loonmatiging voortvloeit uit de maatregelen die rechtstreeks verband houden met de concurrentiepositie van de ondernemingen, en, anderzijds, de categorieën van personen, wier inkomensmatiging voortvloeit uit de bekommernis van de wetgever om, om redenen van billijkheid en sociale rechtvaardigheid, ten aanzien van de andere inkomsten een gelijkwaardige matiging op te leggen. Een « loon » is een vergoeding voor arbeid, terwijl « huurgeld » voor woningen een vergoeding is voor het recht om een onroerend goed te kunnen bewonen en zodoende veeleer tot de prijsreglementering behoort. Het is nooit de bedoeling van de wetgever geweest om, via een prijzenstop van voor de eindverbruiker bestemde goederen of diensten, het concurrentievermogen van de Belgische ondernemingen te beïnvloeden. Dat zou overigens een zeer nadelige invloed hebben kunnen uitoefenen op de concurrentiepositie van het Belgische bedrijfsleven, in zoverre een dergelijke prijzenstop geen rekening zou houden met zijn kostenstructuur.

De categorieën huurders en verhuurders kunnen niet als vergelijkbaar worden beschouwd in het licht van de doelstellingen van het koninklijk besluit van 24 december 1993, genomen ter uitvoering van artikel 10 van de wet van 6 januari 1989. Uit die vaststelling volgt dat beide middelen ongegrond moeten worden verklaard.

A.5.4. In ondergeschikte orde moet ten aanzien van het eerste middel (A.2.2) worden opgemerkt dat uit de combinatie van de artikelen 16 en 17 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 inderdaad volgt dat de verplichting tot het opstellen van een gezondheidsindex een aanvang neemt op 1 januari 1994, en dat dit indexcijfer dienvolgens pas effectief gevolgen kan hebben voor de huuraanpassingen vanaf 1 februari 1994. Het middel kan echter niet worden aangenomen nu het gericht is tegen artikel 17 van het koninklijk besluit van 24 december 1993, dat de datum van inwerkingtreding bepaalt. Die bepaling maakt niet het voorwerp uit van onderhavig beroep.

Hoe dan ook kan uit het gelijkheidsbeginsel niet worden afgeleid dat, wanneer ten aanzien van de categorie van loontrekkenden een loonmatiging wordt opgelegd met de bedoeling het concurrentievermogen van de ondernemingen te vrijwaren of te herstellen, voor de inkomsten uit huur een gelijkwaardige matiging moet worden opgelegd, al kan de opportuniteit om een dergelijke maatregel op te leggen weliswaar bestaan om redenen van billijkheid en sociale rechtvaardigheid.

Zelfs indien uit het gelijkheidsbeginsel zou moeten worden afgeleid dat indien de wetgever, om de concurrentiekracht van de ondernemingen te vrijwaren, de inkomsten van de loontrekkenden matigt, hij ook de andere inkomsten op een gelijkwaardige wijze moet matigen, moet rekening worden gehouden met de verschillen die eigen zijn aan de aard van de inkomsten zelf. Uit de aard zelf van een indexeringsclausule in huurcontracten vloeit voort dat een alternatieve bepaling van een indexcijfer ten vroegste pas gevolgen kan hebben vanaf de

maand die volgt op de vaststelling van dat nieuwe indexcijfer. Ten onrechte wordt voorgehouden dat de jaarlijkse indexering van de meeste huurcontracten in de maand januari wordt doorgevoerd; het ligt meer voor de hand dat zulks gebeurt op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. De omstandigheid dat de matiging van de huurinkomsten pas zal worden doorgevoerd tussen februari 1994 en januari 1995 heeft overigens dermate minimale implicaties dat niet kan worden aangenomen dat de huurders een categorie van personen zouden zijn die, in het geheel van de maatregelen die zijn genomen, op onverantwoorde of onevenredige wijze zou zijn getroffen. Uit het gelijkheidsbeginsel kan niet worden afgeleid dat de matiging voor alle categorieën van inkomens precies op een zelfde datum zou moeten aanvangen. Voorts moet ook rekening worden gehouden met andere maatregelen, zoals bijvoorbeeld de verhoging van het kadastraal inkomen met 25 pct. voor huurwoningen die is ingevoerd bij de wet van 30 maart 1994.

In zoverre in het middel zou worden voorgehouden dat de Minister van Economische Zaken heeft nagelaten de zogenaamde gezondheidsindex vast te stellen voor de maand december 1993, is het middel niet gericht tegen de bekrachtigde bepaling, maar tegen de uitvoering ervan. Het Hof is niet bevoegd om kennis te nemen van grieven die zijn gericht tegen de wijze van uitvoering van wettelijke bepalingen.

A.5.5. Ten aanzien van de tweede aangevoerde schending van het gelijkheidsbeginsel (A.2.3) moet, eveneens in ondergeschikte orde, het volgende worden opgemerkt :

a) Het in onderdeel (a) aangevoerde middel mist feitelijke grondslag, vermits ten onrechte ervan wordt uitgegaan dat de opgelegde matiging van de lonen niet alleen betrekking heeft op de lopende arbeidsovereenkomsten, maar ook op het initiële loonbedrag bij de sluiting van een nieuwe arbeidsovereenkomst. Er wordt immers geen afbreuk gedaan aan de vrijheid om, bij het sluiten van een nieuwe arbeidsovereenkomst, het initiële loonbedrag te bepalen. Voor het overige moet erop gewezen worden dat de werking van een arbeidsovereenkomst en de werking van een huurovereenkomst niet met elkaar te vergelijken zijn, onder meer ten gevolge van het bestaan van collectieve arbeidsovereenkomsten, de geheel verschillende wijze waarop de « marktwaarde » van menselijke arbeid en die van onroerende goederen worden bepaald, en de verschillende verhouding werkgever-werknemer ten opzichte van de verhouding huurder-verhuurder.

b) Ten aanzien van onderdeel (b) moet worden opgemerkt dat de driejaarlijkse huurprijsherziening ook kan worden beschouwd als een blokkering van de huurprijzen gedurende telkens drie jaar. Het zou niet billijk zijn om ten aanzien van de huurovereenkomsten die blokkering gedurende drie jaar uit te breiden tot de jaren 1994 tot 1996. Een dergelijke uitbreiding zou immers zeer discriminerend zijn, vermits de huurovereenkomsten die vóór 15 november 1993 net een driejaarlijkse prijs herziening hebben ondergaan door de « matiging » geenszins zouden worden aangetast, dit in tegenstelling tot de huurovereenkomsten waar bijvoorbeeld in februari 1994 een driejaarlijkse prijs herziening had kunnen plaatsvinden. Terwijl loonsverhogingen doorgaans voortvloeien uit collectieve arbeidsovereenkomsten, houdt de periodieke huurprijsverhoging verband hetzij met de verhoging van de « normale huurwaarde » van het goed, hetzij met de in het gehuurde goed uitgevoerde werken.

c) Ten aanzien van onderdeel (c) dient te worden opgemerkt dat dit onderdeel niet ontvankelijk is bij gemis aan belang, in zoverre het gericht is tegen het feit dat de huurovereenkomsten voor niet-hoofdverblijfplaatsen van het matigingsmechanisme worden uitgesloten. De bescherming van die categorie van huurders valt kennelijk niet binnen het statutair doel van de verzoekende partij. De grief komt bovendien neer op een verzoek tot vernietiging van een impliciete weigering om een bepaalde wettelijke maatregel te nemen, in welk verband het Hof niet bevoegd is. Huurders van niet-hoofdverblijfplaatsen zijn niet te vergelijken met de huurders van hoofdverblijfplaatsen, zodat er geen schending van het gelijkheidsbeginsel kan zijn. Het onderdeel kan al evenmin worden aanvaard wat de huurovereenkomsten voor sociale woningen betreft, omdat ook hier de groep huurders en verhuurders van sociale woningen niet vergelijkbaar is met de gewone groep huurders en verhuurders; het betreft trouwens een materie die tot de bevoegdheid van de gewesten behoort en de federale wetgever is niet bevoegd om in te grijpen in de wijze van huurprijsbepaling van sociale woningen. Een ongelijke behandeling die voortvloeit uit de bevoegdheidsverdeling, kan niet worden beschouwd als een schending van het gelijkheidsbeginsel.

d) Het onderdeel (d) specificeert niet waarom de in het onderdeel bestreden reglementering een schending zou uitmaken van het gelijkheidsbeginsel. Het middel is niet ontvankelijk. Het is in elk geval ongegrond. Uit artikel 1728bis, § 1, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek en artikel 6 van de Woninghuurwet blijkt weliswaar dat de aanpassing van de huurprijs slechts tot drie maanden terug kan werken. Uit de bestreden bepaling vloeit evenwel niet voort dat de huurder zich moet neerleggen bij de toepassing van het nieuwe indexcijfer van de maand voorafgaand aan het verzoek. De huurder lijkt inderdaad te kunnen eisen dat, wat het toe te passen

indexcijfer betreft, rekening moet worden gehouden met de datum waarop de aanpassing contractueel moest worden doorgevoerd. Ook de huurder kan zelf het initiatief nemen met het oog op de aanpassing van de huurprijs.

Memorie van antwoord van de v.z.w. Solidarités nouvelles

A.6.1. De verwerende partij houdt in weerwil van het opschrift van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen voor dat die wet in hoofdzaak beoogt het concurrentievermogen van de ondernemingen veilig te stellen en dat om dat doel te bereiken enkel de stijging van de lonen moet worden afgeremd, nu die bepalend zijn voor de kostenstructuur van de ondernemingen. Ten onrechte houdt zij voor dat het de wetgever volkomen was toegestaan enkel maatregelen te nemen ten aanzien van de loontrekkenden en dat het enkel om redenen van billijkheid en sociale rechtvaardigheid is dat soortgelijke maatregelen werden genomen ten aanzien van andere inkomenscategorieën. In artikel 10 van de wet leest men immers zeer duidelijk dat de Koning, wanneer is vastgesteld dat het concurrentievermogen in het gedrang is, gemachtigd is maatregelen te nemen, zowel ten aanzien van de inkomsten van de loontrekkenden als ten aanzien van de andere inkomsten. De matigingsmaatregelen ten aanzien van de andere inkomens zijn derhalve niet genomen om redenen van billijkheid en sociale rechtvaardigheid, maar omdat de wet zulks vereist. De tenuitvoerlegging van die maatregelen moet geschieden met eerbiediging van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

A.6.2. Ten aanzien van het *sub* A.5.5, b), vermelde verweer van de Ministerraad, moet worden opgemerkt dat dit steunt op een volkomen verkeerde voorstelling van de regels die de huurovereenkomsten beheersen. De huurprijs wordt immers vrij bepaald door de partijen bij het afsluiten van de huurovereenkomst en die beheerst de verhouding tussen de partijen tot aan het einde ervan. De invoering, door de wetgever, van de mogelijkheid tot huurprijsherziening staat daarentegen aan de ene of de andere partij toe een huurprijsaanpassing door te voeren zonder het akkoord van de andere partij. De mogelijkheid van huurprijsherziening werd trouwens door de wetgever aangezien als een tegenprestatie voor de verlenging van de duur van de huurovereenkomsten, die beoogt de huurders te beschermen. De regeling van de huurprijsherziening thans voorstellen als een maatregel van huurprijsblokkering gaat niet alleen voorbij aan alle ter zake geldende regels, maar komt er bovendien op neer het tegenovergestelde te beweren van hetgeen in werkelijkheid bestaat.

Ten aanzien van het *sub* A.5.5, d), vermelde verweer van de Ministerraad, moet worden opgemerkt dat de tekst van artikel 6 van de wet betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats inderdaad melding maakt van de belanghebbende partij en dat uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat dit de huurder kan zijn. Niettemin moet worden opgemerkt dat de huurder bij een aanpassing van de huurprijs aan de index van de consumptieprijzen slechts belang heeft indien dat cijfer daalt, wat niet overeenstemt met de realiteit. In werkelijkheid stijgt het indexcijfer steeds en heeft de huurder er geen belang bij zelf het initiatief te nemen om de huurprijs eraan te laten aanpassen. Het huidige wettelijke systeem staat de verhuurder voorts niet toe om tegelijkertijd een indexaanpassing te eisen voor de periode tussen de verjaardag van de aanvang van de huurovereenkomst en de dag waarop hij die aanpassing vordert én die aanpassing te berekenen op basis van het indexcijfer van de maand die aan zijn vraag voorafgaat. Hij moet kiezen tussen een verhoging zonder terugwerkende kracht, maar op grond van het indexcijfer van de maand die aan zijn vraag voorafgaat, of een verhoging met terugwerkende kracht, doch op grond van het indexcijfer van de maand vóór de verjaardag van de huurovereenkomst. Indien die interpretatie niet juist zou zijn, brengt zulks onvermijdelijk met zich mee dat het koninklijk besluit van 24 december 1993 een nieuwe discriminatie tussen huurders heeft ingesteld.

Memorie van antwoord van de Ministerraad

A.7.1. Vermits de eerste grief aangevoerd in het verzoekschrift niet ontvankelijk is (zie A.5.4), is ook de tussenkomst (A.3.3, c) en A.4.2) op dat punt zonder voorwerp. De eerste grief heeft bovendien enkel betrekking op de ongelijke behandeling tussen huurders en verkrijgers van andere inkomens, zodat de eerste tussenkomende partij het oorspronkelijk beroep uitbreidt, wat krachtens artikel 87, § 2, van de bijzondere wet van 6 januari 1989 uitgesloten is. De bewering van de tweede tussenkomende partij dat het merendeel van de huurovereenkomsten op 1 januari van elk jaar wordt aangepast, is, ook blijkens haar eigen gegevens, overtrokken nu het slechts zou gaan om 16,6 à 30 pct. van de huurovereenkomsten.

A.7.2. Ten aanzien van de tweede aangevoerde schending van het gelijkheidsbeginsel kan de stelling van de tussenkomende partijen (A.3.2, A.3.3 en A.4.3) als volgt worden weerlegd :

a) De eerste tussenkomende partij heeft geen enkel belang bij de verwijzing naar de verzwarende van de lasten van de ondernemingen door de huurprijzen voor de handelshuur en de pacht en naar de invloed die daarvan zou kunnen uitgaan op het concurrentievermogen van het land, vermits zij, krachtens haar statuten, de belangen van de ondernemingen niet verdedigt. De blokkering van de huurprijzen zou overigens het concurrentievermogen van tal van ondernemingen die actief zijn op de vastgoedmarkt in het gedrang brengen, wat in strijd is met de doelstellingen van de bestreden bepaling. De bewering als zou de vrijheid van onderhandelen tussen werkgevers en werknemers ernstig worden beknot door het bestaan zelf van collectieve arbeidsovereenkomsten, strookt niet met de werkelijkheid en gaat voorbij aan de werking van collectieve arbeidsovereenkomsten die minimumlonen bepalen. Uit artikel 5 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 lijkt niet voort te vloeien dat het absoluut onmogelijk zou zijn voor een werknemer die in dezelfde onderneming blijft en niet van functie verandert een nieuwe arbeidsovereenkomst te sluiten, met hoger loon, mits het afsluiten van een nieuwe arbeidsovereenkomst niet als wetsontduiking dient bestempeld te worden. Het door de tweede tussenkomende partij aangehaalde cijfermateriaal van het Nationaal Instituut voor de Statistiek bevestigt alleen maar dat de categorie van de huurders niet op onverantwoorde of onevenredige wijze wordt getroffen door het geheel van de maatregelen.

b) Het middel van de tweede tussenkomende partij is niet ontvankelijk vermits het is gericht tegen de impliciete weigering tot het nemen van een wettelijke maatregel. In zoverre die partij zich beroept op bepalingen van de handelshuurwet, dient de tussenkomst niet ontvankelijk te worden verklaard, vermits haar maatschappelijk doel zich niet uitstrekt tot het verdedigen van de belangen van de huurders van handelspanden. Overigens is de driejaarlijkse herziening van de huurprijzen begrensd door objectieve voorwaarden en moet een hogere huurprijs bij de hernieuwing van een handelshuur, bij gebreke van akkoord tussen de partijen, door de rechter worden bepaald naar billijkheid en rekening houdend met objectieve criteria. De huurprijsstijging overeengekomen tussen dezelfde partijen na de beëindiging van de huurovereenkomst vloeit enkel en alleen voort uit de beëindiging van de huurovereenkomst met beperkte duur en heeft niets te maken met een verhoging van de huurprijs tijdens de duur van de huurovereenkomst die aan geen enkele objectieve factor zou zijn gebonden.

c) Het middel is niet alleen niet ontvankelijk (zie A.5.5, c), het mist ook feitelijke grondslag, vermits het bestreden onderscheid voortvloeit uit de tekst van artikel 1728^{bis} van het Burgerlijk Wetboek zelf, zoals ingevoegd door de wet van 29 december 1983. De bij het koninklijk besluit van 24 december 1993 in vermelde bepaling doorgevoerde wijziging, wijzigt niets aan het reeds bestaande onderscheid. De huurprijs voor sociale woningen wordt bepaald naargelang van een aantal parameters, waaronder een inkomenscoëfficiënt die gebaseerd is op het inkomen van de huurder van de drie jaar voorafgaand aan het jaar van de aanpassing. Het toenmalige indexcijfer speelt slechts een indirecte rol bij de bepaling van de huurprijs en het inkomen van de sociale huurder was op dat ogenblik lager dan het inkomen van het jaar van de aanpassing van de sociale huurprijs. De bewering als zou de federale wetgever in geval van bepalingen van openbare orde wel maatregelen kunnen uitvaardigen waarvan de werking zich uitstrekt tot de sociale huisvesting vindt geen steun in de rechtspraak van het Hof.

d) Aangezien het vierde onderdeel van het tweede middel van de verzoekende partij niet ontvankelijk is (A.5.5, d), zijn de tussenkomsten eveneens niet ontvankelijk. De door de tussenkomende partijen gegeven specificatie van de schending van het gelijkheidsbeginsel kan de niet-ontvankelijkheid van het middel niet verhelpen. Het door de tweede tussenkomende partij aangevoerde voorbeeld toont aan dat de bestreden bepaling dermate minimale implicaties heeft dat niet kan worden aangenomen dat de huurders op onverantwoorde of onevenredige wijze zouden zijn getroffen.

A.7.3. Het derde middel aangevoerd door de eerste tussenkomende partij (A.3.4) is niet ontvankelijk, vermits een tussenkomende partij het oorspronkelijke beroep niet vermag te wijzigen of uit te breiden. Het middel is niet gericht tegen artikel 16 van het koninklijk besluit van 24 december 1993, doch tegen de artikelen 92, 93 en 95 van de wet van 30 maart 1994. In zoverre de eerste tussenkomende partij het middel in verband brengt met artikel 16, is het eveneens niet ontvankelijk omdat het gericht is tegen de impliciete weigering tot het nemen van een wettelijke maatregel.

Memorie van antwoord van de v.z.w. Wetswinkel

A.8.1. In tegenstelling tot wat de verwerende partij voorhoudt (A.5.2), vordert de verzoekende partij niet de

vernietiging wegens schending van artikel 10 van de wet van 6 januari 1989. De verzoekende partij poneert wel dat in de materie van het behoud van 's lands concurrentievermogen het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel wordt geconcretiseerd in vermeld artikel 10. De wetgever heeft immers een gelijkwaardige matiging gewild, wat in financiële termen geen ruimte laat voor discrepanties. Bij het ten uitvoer leggen van een opdrachtwet kan onmogelijk een verschil in behandeling - hoe klein ook - van de beoogde inkomenscategorieën worden verantwoord.

De door de Ministerraad betwiste vergelijkbaarheid van de categorieën (A.5.3) moet worden bepaald naargelang van de doelstelling van het kader waarin de bestreden bepaling past, namelijk een gelijkwaardige matiging van de inkomsten. De onderscheiden categorieën van personen die inkomsten uit onderscheiden bronnen verkrijgen, kunnen in het licht van het criterium van de procentuele beperking van de evolutiemogelijkheden van hun inkomen, bijzonder goed worden vergeleken. De wetgever zelf heeft de verhuurders als één van de te beschouwen categorieën aangemerkt; hij heeft zichzelf de plicht opgelegd gelijkwaardige maatregelen te nemen voor alle sociaal-professionele categorieën. Het gehanteerde onderscheid tussen « prijzen » en « inkomen » is volkomen artificieel. De prijs die de huurder betaalt is immers een inkomen voor de verhuurder. De huurmarkt is een typisch binnenlandse markt en de bevrozing van de huurprijzen zou een kostenbesparende en concurrentieverhogende factor zijn voor die economische sectoren die tevens huurder zijn.

A.8.2. In tegenstelling tot wat de Ministerraad voorhoudt (A.5.4), betreft de twistvraag enkel de interpretatie van artikel 16. De datum van inwerkingtreding, bepaald bij artikel 17, staat volkomen buiten betwisting en is niet voor interpretatie vatbaar. Blijkens het verslag aan de Koning, zal vanaf 1 januari 1994 de indexering van de huurprijzen gebeuren met verwijzing naar het indexcijfer dat « daartoe berekend en benoemd » is, zodat het gezondheidsindexcijfer voor december 1993 moet worden berekend en gepubliceerd, wat voor de verwerende partij geen enkel probleem kan zijn. Aangezien de wet van 6 januari 1989 en het koninklijk besluit uitdrukkelijk als bedoeling hebben een gelijkwaardige matiging op te leggen, dient enkel rekening te worden gehouden met de procentuele aanpassingen en niet met de absolute cijfers. In ondergeschikte orde vordert de verzoekende partij de vernietiging van artikel 90 van de wet van 30 maart 1994; voor zover nodig is de vordering tot vernietiging van artikel 17 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 derhalve vervat in het verzoekschrift. De verwijzing naar de verhoging van het kadastraal inkomen met 25 pct. bij de wet van 30 maart 1994 is niet relevant, vermits die verhoging slechts ten dele overeenstemt met de stijging van de reële huurprijzen sinds 1975 en omdat ze dreigt afgewenteld te worden op de huurders ter gelegenheid van het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst. De verhoging van het kadastraal inkomen leidt overigens niet tot een verhoging van de onroerende voorheffing.

A.8.3. Ingevolge artikel 5 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 worden, in tegenstelling tot wat de Ministerraad beweert (A.5.5, a), de vrije loonbepaling en loononderhandeling ook bij het sluiten van een nieuwe arbeidsovereenkomst wel degelijk zowel op individueel als op collectief vlak uitgeschakeld. De Ministerraad vergelijkt overigens de verkeerde categorieën : ten deze moeten personen aan de inkomenszijde worden vergeleken, namelijk de loontrekkenden en de verhuurders. De verschillen tussen arbeidsovereenkomsten en huurovereenkomsten zijn ten deze irrelevant : iedere verhoging van de huurprijzen boven de evolutie van de gezondheidsindex is strijdig met het gelijkheidsbeginsel.

Aangezien de matiging betrekking heeft op de periode 1994-1996 is een verwijzing naar het lot van de huurovereenkomsten van vóór 15 november 1993 niet ter zake dienend.

De verzoekende partij stelt zich de verdediging van de belangen van alle huurders, ongeacht hun inkomen, tot doel. Onder de huurders van niet-hoofdverblijven vallen evenzeer huurders van studentenverblijven, politieke vluchtelingen, enz. De Ministerraad laat na het relevante onderscheid tussen huurders van hoofdverblijfplaatsen en andere huurders aan te tonen.

Het vierde onderdeel van het tweede middel is ontvankelijk, nu het klaagt over een ongeoorloofd onderscheid tussen de verhuurders en de personen die behoren tot andere beroepscategorieën. Het is ook gegrond, nu het inkomen van de verhuurder sneller kan stijgen dan de gezondheidsindex.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van het beroep

B.1.1. De Ministerraad betwist de ontvankelijkheid van het beroep wegens gemis aan belang, in hoofddeorde omdat de vernietiging van de bestreden bepalingen de verzoekende partij geen voordeel kan opleveren noch haar een nadeel kan besparen en, in bijkomende orde, omdat de verzoekende partij niet beantwoordt aan de eisen die het Hof stelt inzake het collectief belang.

B.1.2. De Grondwet en de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof vereisen dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die een beroep tot vernietiging instelt doet blijken van een belang. Van het vereiste belang doen slechts blijken de personen wier situatie door de bestreden norm rechtstreeks en ongunstig zou kunnen worden geraakt.

Wanneer een vereniging zonder winstoogmerk zich op een collectief belang beroept, is vereist dat haar maatschappelijk doel van bijzondere aard is en, derhalve, onderscheiden van het algemeen belang; dat dit belang niet tot de individuele belangen van de leden is beperkt; dat het maatschappelijk doel door de bestreden norm kan worden geraakt; dat dit maatschappelijk doel werkelijk wordt nagestreefd, wat moet blijken uit de concrete en duurzame werking van de vereniging, zowel in het verleden als in het heden.

B.1.3. Blijkens haar statuten, zoals gewijzigd op 16 mei 1994, bestaat de v.z.w. Wetswinkel thans uit twee deelwerkingen, namelijk de deelwerking « Rechtshulp - Wetswinkel » en de deelwerking « Huurdersbond - Oost-Vlaanderen - Wetswinkel » (artikel 2). « De deelwerking Rechtshulp - Wetswinkel stelt zich tot doel het bestuderen van recht, rechtshulp en hun maatschappelijke functie in al hun facetten en de strijd tegen discriminatie. De deelwerking Huurdersbond - Oost-Vlaanderen - Wetswinkel stelt zich tot doel het verdedigen van de belangen van de huurder, alsook het realiseren van het recht op wonen met specifieke aandacht voor zwakke bewonersgroepen op de woningmarkt en de strijd tegen discriminatie. Het werkterrein van de deelwerking Huurdersbond - Oost-Vlaanderen - Wetswinkel is de provincie Oost-Vlaanderen. De raad van bestuur kan de werking uitbreiden tot andere provincies. Beide deelwerkingen beogen dit via het ondersteunen van rechtzoekenden, zowel als individu dan als groep, als lid van de vereniging of niet, en dit op verschillende manieren, zoals door preventie, juridisch advies, hulpverlening, procesbijstand, vertegenwoordiging, begeleiding, actie, coördinatie, vorming. Zij mogen eveneens

alle activiteiten ondernemen die hun doel kunnen bevorderen en, doch slechts bijkomstig, handelsdaden stellen, enkel voor zover de opbrengst hiervan uitsluitend wordt besteed aan het doel waarvoor zij werden opgericht. » (artikel 3).

De opsplitsing van de vereniging zonder winstoogmerk in twee deelwerkingen is blijkbaar ingegeven door de voorwaarden gesteld in het latere besluit van de Vlaamse Regering van 30 november 1994 houdende de voorwaarden inzake erkenning en subsidiëring van huurdersbonden en een overleg- en ondersteuningscentrum.

De verzoekende partij blijkt, volgens de aan het Hof meegedeelde gegevens, reeds jarenlang op te komen voor de belangen van de huurders; haar vroegere statuten maakten zulks reeds mogelijk.

B.1.4. De bestreden bepalingen zouden tot gevolg kunnen hebben dat de huurprijzen niet op gelijke wijze zouden worden gematigd als andere inkomsten, onder meer loon. Het maatschappelijk doel van de verzoekende partij, dat onder meer erin bestaat de belangen van huurders te verdedigen, kan door die bepalingen worden geraakt. Nu dat maatschappelijk doel van bijzondere aard is en niet beperkt is tot de individuele belangen van haar leden en nu, zoals vermeld *sub* B.1.3, dat doel ook werkelijk wordt nagestreefd, doet de verzoekende partij blijken van het rechtens vereiste belang.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van de tussenkomsten

Wat het belang betreft

B.2.1. De Ministerraad betwist de ontvankelijkheid van de tussenkomsten wegens gemis aan rechtstreeks belang en, in ondergeschikte orde, wegens gemis aan collectief belang.

B.2.2. Artikel 87, § 2, van de bijzondere wet op het Arbitragehof bepaalt :

« Wanneer het Arbitragehof uitspraak doet op beroepen tot vernietiging als bedoeld in artikel 1, kan ieder die van een belang doet blijken, zijn opmerkingen in een memorie aan het Hof richten binnen dertig dagen na de bekendmaking voorgeschreven in artikel 74. Hij wordt daardoor gea-

cht partij in het geding te zijn. »

B.2.3. De v.z.w. Solidarités nouvelles heeft luidens haar gewijzigde statuten van 19 juni 1993 tot doel : « het verantwoordelijk staatsburgerschap van een ieder te bevorderen. Zij zoekt naar middelen om te strijden tegen uitsluiting op economisch, juridisch en politiek vlak en inzonderheid op het gebied van werkgelegenheid, huisvesting, sociale bijstand, onderwijs en gezondheid. Zij besteedt bijzondere aandacht aan diegenen die door dergelijke vormen van uitsluiting het meest worden benadeeld, en ijvert ervoor dat allen de rechten zouden hebben die noodzakelijk zijn om ten volle aan het sociale leven deel te nemen. Zij streeft ernaar middelen uit te werken die alle burgers ertoe in staat stellen hun rechten te doen gelden. Zij zorgt ervoor dat zij de meest ruime informatie krijgen, stelt hun aangepaste vorming voor en helpt hen om zich collectief te organiseren. Daartoe beoogt zij de toenadering, de groepering en de coördinatie van de openbare of private organisaties van Brussel en Wallonië of andere landen, waarvan het doel geheel of gedeeltelijk overeenstemt met dat van de vereniging. De vereniging kan alle handelingen stellen die rechtstreeks of onrechtstreeks met haar doelstelling verband houden. » (artikel 2, *eigen vertaling*).

Het maatschappelijk doel van de tussenkomende partij is van bijzondere aard, het is onderscheiden van het algemeen belang en het is niet beperkt tot de individuele belangen van haar leden. Aangezien het onder meer erin bestaat de uitsluiting op het gebied van de huisvesting te bestrijden, kan het worden geraakt door de bepalingen waarvan de vernietiging wordt gevorderd. Uit de aan het Hof voorgelegde gegevens blijkt dat de tussenkomende partij, die zowel door het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest als door de Franse Gemeenschap erkend is, haar maatschappelijk doel ook werkelijk nastreeft.

De v.z.w. Solidarités nouvelles doet van het vereiste belang blijken om in deze zaak tussen te komen.

B.2.4. De v.z.w. Vlaams Overleg Bewonersbelangen, die onder haar werkende leden zowel natuurlijke personen als instellingen en organisaties telt, heeft luidens artikel 2 van de op 13 januari 1994 gewijzigde statuten, tot doel : « de aangesloten leden een gemeenschappelijk platform te bieden, waarin door onderling overleg bijgedragen wordt tot het optimaliseren van de huisvestingsmogelijkheden en de woonkwaliteit, in het bijzonder van de meest kwetsbare bewoners, in het Vlaamse Gewest en de Vlaamse Gemeenschap. Uitgangspunt van de werking is het 'Recht

op Wonen ' : het recht te kunnen beschikken over een degelijke woning naar eigen keuze, in een goede woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en er ongestoord te kunnen blijven wonen zolang men het wenst. De vereniging wil haar opdracht realiseren door de aangesloten leden te steunen in hun visie- en werkontwikkeling, hen advies en beheersondersteuning te bieden en hun belangen te behartigen bij de betrokken overheden, de maatschappelijke organisaties en in de relevante beheersorganen en adviesraden. » (artikel 3).

Het maatschappelijk doel van de tussenkomende partij is van bijzondere aard, het is onderscheiden van het algemeen belang en het is niet beperkt tot de individuele belangen van haar leden. Aangezien het maatschappelijk doel van de tussenkomende partij - ook luidens haar vroegere statuten - in het bijzonder erin bestaat te ijveren voor de realisatie van het « recht op wonen », meer bepaald het beschikken over een woning tegen een haalbare prijs, kan de bepaling waarvan de vernietiging wordt gevorderd, haar maatschappelijk doel raken. Uit de aan het Hof voorgelegde gegevens blijkt dat de tussenkomende partij, die door de Vlaamse Minister van Leefmilieu en Huisvesting is erkend, haar maatschappelijk doel ook werkelijk nastreeft.

De v.z.w. Vlaams Overleg Bewonersbelangen doet van het vereiste belang blijken om in deze zaak tussen te komen.

Wat de aangevoerde middelen betreft

B.3.1. Artikel 87 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof staat, in tegenstelling tot artikel 85, niet toe dat in een memorie van tussenkomst nieuwe middelen worden geformuleerd. Het derde middel aangevoerd door de v.z.w. Solidarités nouvelles is dus niet ontvankelijk.

B.3.2. De andere door de tussenkomende partijen geformuleerde middelen zijn als zodanig evenmin ontvankelijk, want enkel in het verzoekschrift en in de op basis van artikel 85 ingediende memories kunnen middelen worden geformuleerd. Die middelen kunnen nochtans als opmerkingen worden aanvaard, in zoverre zij niet verschillend zijn van de in het verzoekschrift aangevoerde middelen.

Ten gronde

Ten aanzien van het algemeen wettelijk kader

B.4.1. Artikel 8 van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen staat de federale Regering toe, op grond van een jaarlijks verslag en advies van de Centrale Raad voor het Bedrijfsleven, de sociale gesprekspartners uit te nodigen, hetzij zelf bij wege van een collectieve arbeidsovereenkomst maatregelen vast te stellen, hetzij aan de federale Regering binnen een termijn van een maand maatregelen te suggereren om het concurrentievermogen van de Belgische ondernemingen te vrijwaren of te herstellen.

Is de federale Regering, na het verstrijken van die termijn, van oordeel dat het concurrentievermogen bedreigd blijft, dan kan zij aan de wetgevende Kamers een gemotiveerde verklaring in die zin voorleggen.

Indien de Kamers bij een stemming hebben vastgesteld dat het concurrentievermogen wordt bedreigd, beschikt de Koning over een termijn van twee maanden om, bij een in Ministerraad overlegd besluit, maatregelen te nemen als bedoeld in artikel 10 van de wet die Hij voor het vrijwaren of het herstellen van het concurrentievermogen nodig acht (artikel 8, § 5).

B.4.2. De eerste van de in artikel 10 voorgeschreven maatregelen is :

« 1° het beperken van het in aanmerking nemen van de factoren die de nominale inkomensgroei van de loontrekkenden bepalen, gepaard gaande met een gelijkwaardige matiging van de inkomens van de vrije beroepen en de zelfstandigen, de sociale uitkeringen, de huurprijzen, de dividenden, de tantièmes en de inkomens uit alle andere beroepsactiviteiten ».

B.4.3. Na de gewone procedure voor de evaluatie van het concurrentievermogen, zoals omschreven *sub* B.4.1, in acht te hebben genomen, heeft de Koning het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen genomen. In dat besluit zijn maatregelen genomen tot matiging van de lonen en wedden, naast maatregelen inzake onder meer de matiging van de huurprijzen.

B.4.4. Artikel 11, § 1, van de wet van 6 januari 1989 bepaalt dat de besluiten, onder meer genomen met toepassing van artikel 8, § 5, ophouden uitwerking te hebben op het einde van de zevende maand volgend op die waarin de stemming, bedoeld in dat artikel, heeft plaatsgehad, tenzij zij vóór die dag bij wet zijn bekrachtigd.

De aangevochten wet bekrachtigt het koninklijk besluit van 24 december 1993.

Eerste middel

B.5.1. De verzoekende partij voert een eerste middel aan dat is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet en van artikel 14 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, artikel 2 van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten en artikel 2 van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten. In zoverre uit de combinatie van de artikelen 16 en 17 van het koninklijk besluit van 24 december 1993, ondanks het feit dat duidelijk bepaald is dat de huurprijsmatiging moet ingaan op 1 januari 1994, moet worden afgeleid dat het gezondheidsindexcijfer voor het eerst kan worden berekend voor de maand januari 1994 en bijgevolg dat de opgelegde matiging van de huurprijzen eerst een aanvang kan nemen op 1 februari 1994, zou artikel 16 het gelijkheidsbeginsel schenden.

B.5.2. Het hoger aangehaalde (*supra*, III. 2) artikel 16 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen wijzigd artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek in die zin dat :

a) de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud bedoeld in § 1, eerste lid, van die bepaling, overeenkomstig de berekeningsformule opgenomen in het tweede en derde lid van die bepaling, moet geschieden aan de hand van het « indexcijfer daartoe berekend en benoemd van de maand voorafgaand aan die van de aanpassing van de huurprijs » (nieuw vierde lid);

b) als aanvangsindexcijfer gebruik moet worden gemaakt van het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst is afgesloten; voor de overeenkomsten afgesloten vanaf 1 februari 1994, moet als aanvangsindexcijfer

evenwel gebruik worden gemaakt van het « indexcijfer daartoe berekend en benoemd van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst is afgesloten ».

Het « indexcijfer daartoe berekend en benoemd » is het zogenaamde « gezondheidsindexcijfer ». Luidens artikel 17 van het koninklijk besluit treden die wijzigingen op 1 januari 1994 in werking.

B.5.3. Blijkens het verslag aan de Koning beoogt het voormelde artikel 16 de indexering van de huurprijzen vanaf januari 1994 te laten gebeuren met verwijzing naar het prijsindexcijfer dat daartoe berekend en benoemd is (*Belgisch Staatsblad*, 31 december 1993, p. 29.283). Aldus beoogt de Koning, overeenkomstig het sociaal rechtvaardigheidsprincipe neergelegd in artikel 10, § 1, 1°, van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen, een gelijkwaardige matiging op te leggen aan de verkrijgers van huurinkomsten als aan de loontrekkenden (*ibidem*, p. 29.280), wanneer is vastgesteld dat het concurrentievermogen van de Belgische ondernemingen is bedreigd. Wat de loon- en weddetrekkenden betreft, is bepaald dat met ingang van 1 januari 1994 in de wettelijke en reglementaire bepalingen evenals in de bepalingen van individuele en collectieve arbeidsovereenkomsten die voorzien in een koppeling van de lonen aan het indexcijfer der consumptieprijzen, het prijsindexcijfer in aanmerking genomen wordt dat daartoe berekend en benoemd wordt en dat vanaf diezelfde datum de lonen slechts een eerste maal kunnen worden aangepast als dat indexcijfer het indexcijfer der consumptieprijzen, naargelang van het geval, bereikt of overschrijdt, en dit met toepassing van de wettelijke en reglementaire bepalingen of individuele of collectieve arbeidsovereenkomsten, zonder dat zulks een loonsvermindering tot gevolg mag hebben in de periode van 1 januari 1994 tot en met 31 december 1995 (artikelen 2 en 3 van het koninklijk besluit van 24 december 1993).

B.5.4. Zowel uit de tekst van de artikelen 16 en 17 van het koninklijk besluit van 24 december 1993, uit de doelstelling van die bepalingen zoals ze blijkt uit het verslag aan de Koning, als uit artikel 10, § 1, 1°, van de wet van 6 januari 1989, die de Koning machtigt bedoelde maatregelen te nemen, blijkt dat de matiging van de huurprijzen, door koppeling aan het gezondheidsindexcijfer in plaats van door koppeling aan het indexcijfer van de consumptieprijzen, ingaat op 1 januari 1994. Het zou, om dit te verwezenlijken, volstaan ten behoeve van de huurprijzen die in de maand januari 1994 kunnen worden aangepast, het gezondheidsindexcijfer van de maand december 1993 te berekenen en vast te stellen.

B.5.5. Het middel steunt op een lezing van de wet waarbij het Hof zich niet kan aansluiten; het middel mist derhalve feitelijke grondslag.

Tweede middel

B.6.1. De verzoekende partij voert een tweede middel aan, bestaande uit vier onderdelen, dat is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, van artikel 14 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, van artikel 2 van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten en van artikel 2 van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten.

Luidens het eerste onderdeel wordt de huurprijsstijging voor huurovereenkomsten, onderworpen aan het indexeringsmechanisme bedoeld in artikel 1728^{bis} van het Burgerlijk Wetboek en gesloten vanaf 15 november 1993, naar aanleiding van het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst, niet beperkt tot de aanpassing aan de gezondheidsindex en dit in tegenstelling tot de lonen, die volkomen vastliggen, behoudens de uitzonderingen bepaald in artikel 5 van het koninklijk besluit van 24 december 1993.

Luidens het tweede onderdeel ontsnappen, in tegenstelling tot de lonen, die volkomen vastliggen, alle huurovereenkomsten die vallen onder de Woninghuurwet en die gesloten zijn vóór of na 15 november 1993, aan de opgelegde matiging door de mogelijkheid voor de verhuurder om de huurprijs periodiek te laten herzien overeenkomstig artikel 7 van de Woninghuurwet.

Luidens het derde onderdeel vallen de huurovereenkomsten die niet onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet vallen, zoals die voor sociale woningen, volledig buiten de matiging van de huurprijzen en kan de verhuurder in het geval van huurovereenkomsten betreffende niet-hoofdverblijfplaatsen bedingen dat de huurprijs, in tegenstelling tot de lonen, periodiek wordt aangepast volgens een andere parameter dan de stijging van het indexcijfer.

Luidens het vierde onderdeel leidt de door artikel 16 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 gewijzigde definitie van het nieuwe indexcijfer, waardoor voortaan verwezen

wordt naar de aanpassingsmaand in plaats van naar de maand waarin de huurovereenkomst werd afgesloten, evenzeer tot een schending van het gelijkheidsbeginsel omdat die wijziging de handige verhuurder ertoe in staat stelt tot drie maanden na de verjaardag van de jaarlijkse huurprijsaanpassing te wachten alvorens van de huurder die aanpassing te vorderen : dit maakt het hem mogelijk als nieuw indexcijfer het (hogere) gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan zijn verzoek te hanteren in plaats van het (lagere) gezondheidsindexcijfer voorafgaand aan de verjaardag van de afsluiting van het huurcontract zoals in het vorige stelsel.

B.6.2. Het Hof is niet bevoegd om kennis te nemen van het middel in zoverre het rechtstreeks zou steunen op de schending van bepalingen van het internationaal recht. In zoverre het middel zo moet worden opgevat dat het de schending aanklaagt van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, gecombineerd met bepalingen van internationaal recht, stelt het Hof vast dat de verzoekende partijen uit die bepalingen van internationaal recht geen andere argumenten ontleen dan die welke zij putten uit de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. Het middel moet derhalve enkel onderzocht worden in zoverre het steunt op de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

B.6.3. De grondwettelijke regels van de gelijkheid en de niet-discriminatie sluiten niet uit dat een verschil in behandeling tussen categorieën van personen wordt ingesteld, voor zover dat verschil op een objectief criterium berust en het redelijk verantwoord is.

Het bestaan van een dergelijke verantwoording moet worden beoordeeld rekening houdend met het doel en de gevolgen van de betwiste maatregel en met de aard van de ter zake geldende beginselen; het gelijkheidsbeginsel is geschonden wanneer vaststaat dat er geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.

B.6.4. Uit de tekst en uit de parlementaire voorbereiding van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen blijkt dat de wetgever met de door de Koning te nemen maatregelen op grond van artikel 10, § 1, 1°, van vermelde wet, twee doelstellingen nastreeft. In de eerste plaats beoogt hij het concurrentievermogen van de Belgische ondernemingen te herstellen door het beperken van het in aanmerking nemen van de factoren die de nominale inkomensgroei van de loon- en weddetrekkenden bepalen. In de tweede plaats beoogt hij om redenen die verband houden met overwegingen van billijkheid en sociale rechtvaardigheid een gelijkwaardige matiging van de inkomens van de vrije beroepen en de zelfstandigen, de sociale uitkeringen, de

huurprijzen, de dividenden, de tantièmes en de inkomens uit alle andere beroepsactiviteiten. Uit de door de wetgever gebruikte bewoordingen blijkt dat die tweede doelstelling - die niet is ingegeven door de zorg het concurrentievermogen van de Belgische ondernemingen te vrijwaren of te herstellen -, niet moet resulteren in een identieke matiging van de huurprijzen en de andere inkomsten ten opzichte van de lonen, doch slechts in een gelijkwaardige matiging, die overigens kan worden gemoduleerd naargelang van de inkomensniveaus (*Gedr. St.*, Kamer, B.Z. 1988, nr. 543/1, p. 8). Bovendien blijkt uit de parlementaire voorbereiding van de betrokken wet dat er tussen de soorten van maatregelen die de Koning krachtens artikel 10 kan nemen « in principe geen sprake is van hiërarchie noch van gelijktijdigheid » (*ibidem*, nr. 543/3, p. 16).

Die keuze van de wetgever kan niet door het Hof worden beoordeeld.

De rol van het Hof bestaat er niet in de wettigheid van het koninklijk besluit betreffende het globaal plan ten aanzien van de gelijkwaardigheidsvereiste vermeld in artikel 10, § 1, 1°, van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen te onderzoeken, maar wel de grondwettigheid, ten aanzien van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, na te gaan van het wetgevende geheel dat door dat besluit en de bekrachtigingswet ervan wordt gevormd. Er dient te worden onderzocht of de omstandigheid dat de personen met inkomsten uit arbeid en die met inkomsten uit onroerende goederen verschillend worden behandeld, redelijk is verantwoord ten aanzien van de dubbele - economische en sociale - doelstelling die hierboven in herinnering werd gebracht.

B.6.5. Ter uitvoering van de eerste doelstelling van artikel 10, § 1, 1°, van voormelde wet, heeft de Koning bij koninklijk besluit van 24 december 1993 onder meer een reeks maatregelen genomen die de groei van de inkomens beperken. Om de groei van de arbeidskosten in 1994 te beperken, worden de lonen en wedden vanaf 1 januari 1994 gekoppeld aan een prijsindexcijfer waarin een aantal produkten uitgeschakeld zijn (tabak, alcohol, benzine en diesel), evenals de impact van de bijdrage op de energie die werd ingevoerd ter financiering van de operatie Maribel-bis (vermindering van werkgeversbijdragen voor de sectoren die het meest blootstaan aan de internationale concurrentie). Bovendien werd een kader gecreëerd waarbij de lonen en wedden in 1995 en 1996 niet kunnen stijgen in reële termen (Verslag aan de Koning, *Belgisch Staatsblad*, 31 december 1993, p. 29.278).

B.6.6. Terwijl de matiging van de lonen twee aspecten vertoont, namelijk, enerzijds, invoering van de «gezondheidsindex» vanaf 1 januari 1994 en, anderzijds, verbod op het doorvoeren van loonsverhogingen in de periode 1995-1996 die niet waren overeengekomen uiterlijk op 15 november 1993 - behoudens de uitzonderingen vermeld in artikel 5 van het koninklijk besluit van 24 december 1993 - worden de huurovereenkomsten ter uitvoering van de tweede doelstelling van artikel 10, § 1, 1°, van voormelde wet enkel onderworpen aan eerstvermelde matiging en niet aan maatregelen analoog aan de tweede vermelde matiging, doordat geen maatregelen tot blokkering van de huurprijzen werden genomen bij hernieuwing van de huurovereenkomst met dezelfde huurder na afloop van de lopende huurovereenkomst of nog ten aanzien van huurovereenkomsten afgesloten met een nieuwe huurder.

Het verschil in behandeling tussen de loontrekkenden, enerzijds, en de verhuurders, anderzijds, is niet zonder redelijke verantwoording, nu de blokkering van de lonen beantwoordt aan de noodzaak het concurrentievermogen van de Belgische ondernemingen te vrijwaren en te herstellen, terwijl de matiging van de huurprijzen is ingegeven door de zorg een gelijkwaardige matiging op te leggen aan de verhuurders om redenen van billijkheid en sociale rechtvaardigheid. De maatregel kan niet als klaarblijkelijk discriminerend worden beschouwd.

Het eerste onderdeel van het middel is niet gegrond.

B.6.7. Artikel 7 van afdeling II van boek II, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de partijen tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van elke driejaarlijkse periode kunnen overeenkomen dat de huurprijs van een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient kan worden herzien en dat, bij gebreke van overeenstemming tussen de partijen, de rechter de herziening van de huurprijs kan toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste twintig procent hoger of lager is dan de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs. De rechter kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van werken die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd, met ten minste tien procent van de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs is gestegen. De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

De in vermeld artikel geregelde huurprijsherziening steunt op objectieve factoren eigen aan de

huurwetgeving. De Koning heeft door bij het koninklijk besluit van 24 december 1993 de mogelijkheid van die huurprijsherziening niet tijdelijk uit te sluiten, en de wetgever heeft door op dat punt het koninklijk besluit te bekrachtigen, geen maatregel genomen die niet redelijkerwijze is verantwoord. Inzake de loonmatiging heeft de Koning immers ook in eerste instantie en de wetgever in tweede instantie bepaalde afwijkingen op de absolute loonblokkering toegestaan die steunen op objectieve factoren eigen aan de arbeidswetgeving, zo onder meer inzake de in de loonschalen vastgelegde loonsverhogingen, het overloon en de gedeeltelijke compensatie van loonsvermindering ten gevolge van arbeidsherverdelende maatregelen onder bepaalde voorwaarden.

Het tweede onderdeel van het middel is niet gegrond.

B.6.8. In het derde onderdeel van het middel wordt aangevoerd dat de huurprijzen voor sociale woningen ten onrechte ontsnappen aan de matiging die wordt opgelegd door de bestreden bepaling.

Vooreerst dient te worden opgemerkt, ten aanzien van de doelstelling van billijkheid en sociale rechtvaardigheid die wordt nagestreefd met de matiging van de inkomens andere dan loon, dat het feit dat de wetgever geen maatregelen heeft genomen ten aanzien van de huurprijzen van sociale woningen te verklaren is door de overweging dat het hier om inkomens gaat waarvoor er geen redenen zijn om ze te beperken ten aanzien van de sociale huisvestingsmaatschappijen die door de gewesten erkend zijn, nu die maatschappijen vanuit dat oogpunt niet vergelijkbaar zijn met de verkrijgers van de andere inkomsten die zijn beoogd door het koninklijk besluit van 24 december 1993.

Niettemin mag de bekritiseerde maatregel niet tot gevolg hebben dat een discriminatie ontstaat tussen huurders van sociale woningen en andere huurders. Te dien aanzien moet worden opgemerkt dat de bepaling en de aanpassing van de huurprijzen van sociale woningen op een volkomen verschillende wijze gebeuren dan bij private huurwoningen. Bij de bepaling van het bedrag van de huurprijs wordt onder meer rekening gehouden met het inkomensniveau van de huurders van sociale woningen. Aangezien die inkomens worden geraakt door de maatregelen van matiging en blokkering van de lonen, volgt daaruit een gelijkwaardige matiging van de huurprijzen van sociale woningen, zij het op een uitgestelde wijze. In die omstandigheden kan het feit dat de wetgever in de aangevochten wetgeving niet in specifieke maatregelen heeft voorzien betreffende de huurprijzen van sociale

woningen, niet worden geacht kennelijk discriminerend te zijn.

In zoverre in het derde onderdeel van het middel wordt gekritiseerd dat in andere huurovereenkomsten dan die voor woningen die de huurder tot hoofdverblijfplaats strekken, andere aanpassingsbedingen kunnen worden opgenomen dan de indexeringsclausule, en dat die ontsnappen aan de matiging van de huurprijzen, moet erop worden gewezen dat luidens artikel 1728*bis*, § 2, van het Burgerlijk Wetboek, contractuele bepalingen welke uitvoering verder gaat dan de aanpassing waarin dat artikel voorziet, tot die aanpassing kunnen worden ingekort.

Het derde onderdeel van het middel is niet gegrond.

B.6.9. Wat het vierde onderdeel van het middel betreft, waarin een verschil in behandeling binnen de categorie van de huurders wordt gekritiseerd, naargelang van het tijdstip waarop de verhuurder de huuraanpassing vordert, moet worden opgemerkt dat de bestreden bepaling dat onderscheid niet maakt, doch op alle huurovereenkomsten precies dezelfde regel toepast.

Het vierde onderdeel van het middel is niet gegrond.

Om die redenen,

het Hof

verwerpt het beroep.

Aldus uitgesproken in het Nederlands, het Frans en het Duits, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof, op de openbare terechtzitting van 15 juni 1995, door de voormelde zetel, waarin rechter J. Delruelle voor de uitspraak is vervangen door rechter L. François, overeenkomstig artikel 110 van de voormelde wet.

De griffier,

De voorzitter,

L. Potoms

L. De Grève